PROVINCE DE BRABANT
COMMUNE DE

WOLUWE-ST-LAMBERT

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT n° 60

ZONE NORD

PROVINCIE BRABANT
GEMEENTE VAN

ST-LAMBRECHTS-WOLUWE

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG NR. 60

ZONE NOORD

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 17-12-1990

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

F. RICHE

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 17-12-1990

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE
DU 15-01-1991 AU 14-02-1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

F. RICHE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD
VAN 15-01-1991 TOT 14-02-1991

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 20-03-1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,

A. Bruyninx

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 20-03-1991

Pour le Bourgmestre G. DESIR, par délégation,
Voor de Burgemeester G. DESIR, in opdracht,

J. DEGRYSE,
Echevin de l'Urbanisme
Schepen van Stedebouw

APPROUVE PAR ARRETE ROYAL DU :

GOEDGEKEURD DOOR KONINKLIJK BESLUIT VAN :

PRESCRIPTIONS ECRITES

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

ATELIER 50 - P. JOURET
Architecture, Urbanisme, Environnement - Architektuur, Stedebouw, Leefmilieu
drève du Duc 50 Hertogendreef - 1170 Bruxelles - Brussel

Réf. : 489-588
15.12.1990

REMARQUE PRELIMINAIRE IMPORTANTE
****

L'original de ce document a été rédigé en français.

Si des contradictions devaient apparaître entre les versions française et néerlandaise, seule l'Administration communale de Woluwé-Saint-Lambert est habilitée à préciser l'interprétation exacte qui est à retenir.

TABLE DES MATIERES

1. Introduction

1.1 Préalables

1.2 Description du site

1.3 Principes générateurs du plan d'urbanisme

1.3.1 La végétation

1.3.2 L'espace public

1.3.3 La circulation

1.3.4 Les affectations

2. Définitions

2.1 Surfaces de plancher

2.2 Alignement

2.3 Limite de zone

2.4 Front de bâtisse obligatoire

2.5 Zone de front de bâtisse

2.6 Axes

2.7 Gabarits

2.8 Ilots

2.9 Rapport plancher/sol

2.10 Surface maximum de plancher

2.11 Liaison piétons et véhicules

2.12 Liaison piétons

3. Prescriptions générales

3.0 Remarques préalables

3.1 Raccordement à l'égoût public

3.2 Réseaux

3.3 Bâtiments accessibles au public

3.4 Enseignes, publicité et autres dispositifs

4. Prescriptions relatives aux affectations

4.1 Zones constructibles

4.1.0 Remarques préalables

4.1.1 Habitations

4.1.2 Service et habitation

4.1.3 Equipement d'intérêt collectif

4.1.4 Equipement d'intérêt collectif et habitation

4.1.5 Entreprise quaternaire

4.1.6 Service et entreprise quaternaire

4.2 Zones non aedificandi

4.2.0 Remarques préalables

4.2.1 Espaces verts publics

4.2.2 Squares

4.2.3 Espaces verts privés

4.2.4 Plaines de jeux

4.2.5 Voirie

4.2.5.1 Entrées et sorties de parkings souterrains
4.2.5.2 Passages protégés pour piétons

4.2.6 Places à circulation lente

5. Prescriptions relatives à l'implantation, aux volumes et aux caractéristiques des constructions

5.1 Implantation

5.2 Volumes et caractëristiques

5.3 Surface plancher maximum

6. Aspects esthétiques des constructions et clôtures

6.1 Aspect des façades

6.2 Matériaux

6.3 Clôtures

1. INTRODUCTION : INTENTIONS GENERALES DU PLAN

Le Plan Particulier d'Aménagement n° 60 - Zone Nord - couvre, sur le territoire de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert, une superficie d'environ 36 ha.

1.1 PREALABLES

Ce terrain est situé au plan de secteur partiellement en "zone de réserve" et partiellement en "zone à programme minimum".

Les prescriptions littérales du plan de secteur pour ces types d'affectation sont les suivantes (1) :

* zone de réserve :

"Ces zones constituent des réserves foncières. Elles sont maintenues dans leur situation existante de fait tant que la nécessité de leur réaffectation n'a pas été démontrée : leur aménagement est arrêté par plan communal d'aménagement."

L'arrêté royal du 28 novembre 1979, instituant le plan de secteur, stipule en outre :

"Les zones de réserve reprennent des espaces non encore urbanisés. Elles demeurent l'élément primordial de la politique foncière du plan, politique demandée lors de l'enquête publique et par la Commission. Ces espaces doivent permettre de répondre aux besoins futurs de la Région, qu'il n'est pas possible de définir actuellement."

* zones à programme minimum :

"Ces zones peuvent recevoir les affectations définies aux programmes ci-après, selon les prescriptions relatives à chacune de ces affectations.

Les actes et travaux relatifs aux affectations particulières définies dans chacun de ces programmes sont soumis à des mesures particulières de publicité tant que l'aménagement de l'ensemble de la zone n'a pas été arrêté par un plan communal d'aménagement."

La zone n° 1 (chemin des Deux Maisons) à Woluwé-Saint-Lambert est affectée à l'habitation et aux espaces verts publics.

La zone de réserve a fait l'objet d'une première version de Plan Particulier d'Aménagement, basée sur les arguments suivants (2) :

---

(1) Extraits des textes réglementaires du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise.

(2) Extraits des prescriptions écrites du PPA N° 60, zone Nord, soumis à enquête publique en mars 1990.

"Eu égard à la forte pression immobilière et à la demande pressante en logements neufs dont est l'objet aujourd'hui la Région de Bruxelles-capitale, la Commune de Woluwé-Saint-Lambert a décidé d'envisager l'urbanisation de cette zone de réserve.

Ce souci rencontre par ailleurs le souhait de l'Exécutif régional bruxellois d'augmenter l'offre en logements afin de lutter contre la hausse des loyers et de rendre attrayantes les conditions d'habitat dans la Région."

Le propriétaire de la partie du terrain de la zone à programme minimum située au sud de l'avenue Andromède a, quant à lui, adressé à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert une demande de certificat d'urbanisme n° 2. Le Plan Particulier d'Aménagement, sur la zone de réserve et la demande de certificat d'urbanisme n° 2, ont tous deux fait l'objet d'une enquête publique.

La Commission de concertation réunie le 4 mai 1990, suite à l'enquête publique, a remis sur le Plan Particulier d'Aménagement l'avis suivant (en résumé) :

* l'argument invoqué par la Commune pour "débloquer" la zone de réserve est justifié : il devrait néanmoins être complété par une réflexion au niveau régional sur le logement en général ;

* le périmètre du PPA devrait être étendu à la partie nord de la zone SABEFIM ;

* dans la zone de réserve, l'affectation devrait être l'habitation et les espaces verts sauf élément probant justifiant une diversification des affectations.

D'autres considérations sont émises sur les espaces verts (qui devraient comprendre une promenade verte), l'aménagement de voiries (tenir compte de la circulation dans le quartier), les équipements communautaires et le phasage des opérations.

En ce qui concerne le certificat d'urbanisme n° 2, l'avis remis était :

* favorable pour la partie sud sous réserve de :
  - supprimer une partie des constructions prévues ;
  - modifier les accès piétons aux espaces verts et dresser un plan de ceux-ci ;

  La Commune de Woluwé-Saint-Lambert, dans la mesure où la partie sud constitue la zone la plus intéressante du point de vue écologique, estimait qu'il y avait lieu d'y dresser un Plan Particulier d'Aménagement.

* défavorable pour la partie nord qui devrait être réétudiée et incorporée au PPA de la zone de réserve.

A la suite de ces deux enquêtes publiques, la Commune a décidé d'étendre le périmètre du PPA antérieur à l'ensemble de la zone à programme minimum, selon le programme suivant :

* respecter, dans la nouvelle zone, les affectations et les densités envisagées pour la zone de réserve ;

* concevoir une urbanisation composée d'îlots fermés et d'espaces publics plantés ;

* prévoir un parc public dans le sud de la zone à programme minimum et une liaison verte entre le parc de Roodebeek et l'est de la zone de réserve ;

* éviter de favoriser une liaison automobile rapide entre le chemin des Deux Maisons et l'avenue des Communautés.

1.2 DESCRIPTION DU SITE

Au début du siècle, le terrain a été profondément excavé pour en exploiter l'argile (briqueteries) et le sable.

Il a servi ensuite de dépôt d'ordures et de matériaux et est remblayé depuis une vingtaine d'années. Recolonisé depuis lors par une végétation spontanée, il est aujourd'hui en friche.

Il constitue néanmoins un espace vert "ouvert" de grande dimension, et a fait l'objet d'une analyse de ses qualités biologiques ainsi que d'une évaluation ornithologique.

L'évaluation biologique a été effectuée en comparant le Val d'Or à huit autres sites de référence en région bruxelloise (1).

Les critères de cotation retenus pour effectuer cette comparaison ont été les suivants : nombre d'unités de végétation, valeur biologique du site, remplaçabilité écologique, qualité des séquences, isolement-ouverture.

Le Val d'Or, dans son ensemble (zone de réserve + zone à programme minimum) a obtenu une cote de 39 % de valeur positive, alors que les cinq sites les mieux classés obtenaient une cote de plus de 75 %.

En ce qui concerne l'aspect ornithologique, l'évaluation conclut à un intérêt non négligeable de cette zone, recensant d'ailleurs un certain nombre d'espèces peu fréquentes en Région bruxelloise.

---

(1) Moeraske, Hof-ter-Muschen, parc de Woluwé, plateau de la Foresterie, Kauwberg, Kinsendael, vallée de la Pede et marais de Ganshoren

L'importance sociale du site est quant à elle incontestable: la présence de nombreux potagers bien entretenus, même s'ils sont exploités de manière "sauvages" c'est-à-dire sans l'autorisation du propriétaire, ainsi que l'attachement des riverains à la conservation de la zone, témoignent de la nécessité de préserver certaines parties du territoire et de les maintenir accessibles au public.

Le terrain lui-même est entouré d'urbanisations hétérogènes: immeubles commerciaux et tertiaires de taille imposante et implantés de manière discontinue au nord, lotissement de maisons unifamiliales jumelées ou en rangées à l'est, ensemble d'immeubles de logements sous forme de tours (quinze niveaux) au sud ou de bâtiments moyens (plus ou moins six niveaux) à l'ouest.

L'accès à cette zone relativement enclavée par rapport au centre de la commune la relie de manière directe à des axes stratégiques : le boulevard de la Woluwe par l'avenue Marcel Thiry d'une part, et l'autoroute Bruxelles-Liège par l'avenue des Communautés d'autre part.

1.3 PRINCIPES GENERATEURS DU PLAN D'URBANISME

1.3.1 LA VEGETATION : une liaison verte et une végétation omniprésente

Les espaces verts ménagés au sud du projet sont reliés entre eux de manière à constituer une coulée verte continue entre le parc de Roodebeek à l'ouest et la vallée de la Woluwe à l'est. Le maillage des zones vertes entre elles, outre le bénéfice fonctionnel qu'on en retire, les renforce mutuellement dans leur statut. De plus, cette proposition s'inscrit dans l'ensemble des promenades vertes au niveau régional bruxellois.

Le parti urbanistique retenu protège, au sud de la zone à programme minimum, la partie écologiquement la plus riche du site et y prévoit un vaste espace vert d'un seul tenant d'une superficie de plus de 6 ha.

La végétation est très largement présente dans l'ensemble du projet :

* sous forme "spontanée" dans toute la liaison verte dont il est question ci-dessus ;

* en plantation d'alignement et sous la forme d'une végétation structurante dans les squares, les plaines de jeux ainsi que le long de certaines voiries ;

* en végétation d'agrément, jardins privatifs et espaces utilisés collectivement par les habitants dans les intérieurs d'îlots.

1.3.2 L'ESPACE PUBLIC : une priorité

C'est l'espace public qui constitue le moule sur lequel se construit la trame urbaine, faite d'axes, de perspectives et de maillages.

Ainsi, la colonne dorsale du projet est ponctuée de squares de belles dimensions dont deux d'entre eux rappellent, par leur allure, le square Frère Orban et le square Ambiorix, bien connus des Bruxellois.

Les alignements des rues, la configuration des places génèrent l'implantation des immeubles qui forment des îlots fermés. La hiérarchie des espaces urbains traditionnels est ainsi respectée : façades extérieures publiques à l'avant de la construction, espaces intérieurs davantage protégés et supports de la vie privée à l'arrière de celle-ci.

1.3.3 La CIRCULATION : privilégier la circulation lente

La trame urbaine dissuade la circulation de transit par l'utilisation de ronds-points et de sens uniques, notamment autour des squares. Le traitement des surfaces au sol privilégie les piétons et la circulation dite "lente" : différence de texture, pavage, bordures appropriées, etc. D'une manière générale, une attention particulière est apportée à tout ce qui constitue le "mobilier" de la rue : éclairage public et signalisation, bancs de repos, ...

Plus précisément, un certain nombre de places, de squares ou de carrefours sont traités en zone piétonne où la voiture est tolérée. Des dispositifs au sol (cassis, revêtement, ...) assurent à ces endroits une vitesse maximum de 30 km/heure.

En outre, la mise en service d'un moyen de transport public avenue Marcel Thiry devrait privilégier de manière déterminante les transports en commun, au détriment de la circulation automobile.

1.3.4 LES AFFECTATIONS : des compensations équilibrées

Le projet constitue une opportunité exceptionnelle de développement du logement en Région bruxelloise, puisque plus de 75 % des surfaces constructibles sont réservées à cette seule affectation.

La réalisation du projet est en outre soumise à un certain nombre de contraintes qui assurent l'équilibre de l'ensemble.

Les "sacrifices" demandés ont été équilibrés en fonction de l'effort à fournir eu égard au prix et à la rentabilité des affectations concernées.

Ainsi, la construction d'un certain nombre de m2 de bureaux a été autorisée moyennant l'obligation suivante : chaque m2 de bureaux construit donnera lieu à la construction simultanée d'un m2 de logement, dont 1/2 m2 de logement à loyer

modéré.

La viabilisation des terrains (voiries, égoûts, ...) et l'assainissement du sous-sol, aux frais du propriétaire, s'accompagneront de l'aménagement des squares, de zones de sports et de parcs.

En outre, un effort tout particulier sera demandé sur l'esthétique des façades et des matériaux ainsi que sur certains aménagements qui participent à la qualité de la ville : oeuvres d'art, statues, mobilier urbain, etc.

L'ensemble de ces obligations fera l'objet de conventions séparées entre les propriétaires et la Commune, auxquelles sera lié l'octroi des permis de bâtir.

1.4 PHASAGE

Afin d'assurer aux constructions envisagées un maximum de complémentarité et pour répondre à un souhait de la Commission de concertation, un phasage des opérations a été mis au point. Il précise l'ordre obligé des opérations sans toutefois donner un délai global de réalisation.

Dans son principe, le phasage est établi de la manière suivante : pour chaque propriétaire de terrain, les zones constructibles sont réparties en trois, par ordre de priorité :

I - phase prioritaire
II - phase intermédiaire
III - phase finale.

Une phase ne doit pas nécessairement être réalisée en une seule opération mais le permis de bâtir d'une phase ultérieure est conditionné à des garanties de bonne fin de la phase antérieure.

Aucun propriétaire n'est soumis à des restrictions qui concerneraient la fin de la phase d'un autre propriétaire : pour autant qu'il respecte son ordre de priorité, chaque propriétaire est indépendant des autres.

La réalisation de la totalité des voiries et des espaces publics (squares, plaines de jeux, parcs) doit nécessairement être terminée au plus tard conjointement à la phase II (phase intermédiaire).

Afin de ne pas nuire à la souplesse de réalisation des opérations, le détail du phasage ne fait pas l'objet de prescriptions réglementaires. Il sera déterminé par la Commune de Woluwé-Saint-Lambert et lié à l'octroi des permis.

2. DEFINITIONS

2.1 SURFACE DE PLANCHER

Totalité des planchers hors-sol mis à couvert plus superficie des planchers en sous-sol destinés à d'autres affectations que parkings, caves, réserves, chaufferie, etc.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par des cloisons et murs intérieurs ni par des gaines, cages d'escalier et ascenseurs. Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous comble que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres et pour autant qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques tels que décrits au point 2.7 ci-après.

2.2 ALIGNEMENT

Ligne séparative entre le domaine de la voirie et toute zone à autre destination.

2.3 LIMITE DE ZONE

Ligne séparative entre deux zones différentes (gabarit, affectation ou zone de front de bâtisse).

2.4 FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE

Limite avant des bâtiments lorsque l'implantation de ceux-ci est obligatoire. Le gabarit minimum des bâtiments, le long de cette limite, est égal au maximum autorisé dans la zone, moins deux niveaux.

Des décrochements locaux d'un mètre maximum sont autorisés de part et d'autre de cette limite : du côté opposé à la voirie et sous forme de bow-windows du côté de la voirie.

2.5 ZONE DE FRONT DE BATISSE

Dans une "zone de front de bâtisse", le front de bâtisse est libre, pour autant qu'il se situe à l'intérieur de ce périmètre.

Le gabarit minimum des bâtiments, le long du front de bâtisse, est égal au maximum autorisé dans la zone, moins deux niveaux.

2.6 AXES

Le plan de destination indique certains axes de composition. Ces axes serviront de guides à l'implantation des bâtiments: ligne à partir de laquelle s'organise la symétrie, ponctuation de l'immeuble par un élément caractéristique ou une rupture de gabarit ...

2.7 GABARITS

Les gabarits autorisés sont indiqués au plan, par zone. Ils correspondent au nombre de niveaux habitables autorisés. Les locaux techniques ne sont pas compris dans ce nombre, pour autant qu'ils servent uniquement aux machineries d'ascenseurs, circulations verticales, chaufferies, groupes de ventilation, ...

Les gabarits autorisés sont indiqués au plan, de la manière suivante :

R + N + T avec N = nombre d'étages.

Le nombre maximum de niveaux peut être localement dépassé de un, pour autant que, dans le même projet, et pour la même affectation, une diminution équivalente se retrouve ailleurs.

2.8 ILOTS

Surface constituée par une parcelle entourée de voiries ou de limite(s) du Plan Particulier d'Aménagement.

2.9 RAPPORT PLANCHER/SOL

C'est le rapport plancher/sol maximum autorisé dans un îlot déterminé.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

* indice P = totalité de surfaces de plancher calculée conformément au point 2.1 ci-dessus ;

* indice S = surface brute de chaque îlot calculée jusqu'à l'axe des voiries limitrophes.

2.10 SURFACE MAXIMUM DE PLANCHER

Maximum de surface autorisé pour une affectation déterminée dans un îlot.

La surface de plancher est calculée conformément au point 2.1 ci-dessus.

2.11 LIAISON PIETONS ET VEHICULES

La liaison par une voirie continue et accessible aux véhicules et aux piétons est obligatoire entre les deux extrémités concernées.

Le détail de l'emplacement et de l'aménagement de cette voirie est laissé libre.

2.12 LIAISON PIETONS

La liaison par un chemin piétonnier est obligatoire entre les deux extrémités concernées. L'accès à ce chemin piétonnier ne peut être entravé par aucun obstacle.

Le détail de l'emplacement est laissé libre.

Le revêtement de sol sera tel qu'il assure une bonne praticabilité de la liaison en toute saison.

3. PRESCRIPTIONS GENERALES

3.0 REMARQUES PREALABLES

En cas de contradiction entre les règlements sur la bâtisse et les présentes prescriptions, ces dernières sont d'application.

D'autre part, en cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

Le plan d'expropriation renseigne les numéros de parcelles cadastrales existant à la date d'élaboration du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Les prescriptions réglementaires en matière de nombre d'emplacements de parcage par mètre carré de construction, par logement ou par unité de service, sont d'application dans le périmètre de ce Plan Particulier d'Aménagement. Par dérogation à ces prescriptions, le nombre d'emplacements de parcage par logement est au minimum de 1,5, pour autant qu'il ne s'agisse pas de logement à loyer modéré et que le logement ait une surface de plancher supérieure à 65 m2. La surface de plancher est calculée conformément au point 2.1 ci-dessus.

3.1 RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égoût public.

3.2 RESEAUX

Dans toute la mesure du possible, il sera établi un réseau séparé pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Ces dernières seront conduites dans un bassin d'orage privé, afin de permettre une diminution des sections, en aval. Les bassins d'orage privés seront conformes au règlement communal.

Les trop-pleins des bassins d'orage privés ainsi que l'égouttage des voiries seront, dans toute la mesure du possible, conduits par un réseau séparé d'eaux pluviales vers un bassin d'orage public localisé dans la zone prévue à cet effet (sous le terrain communal situé au sud-est du plan).

3.3 BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pour les bâtiments accessibles au public, l'arrêté royal du 9 mai 1977 (accès des bâtiments publics aux handicapés) est d'application.

3.4 ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS

La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Ces éléments ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rue

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

Les affectations correspondant aux différentes zones sont décrites ci-après. Le plan de destination distingue, par zone d'affectation, une légende et une lettre spécifiques (une couleur, pour les plans teintés).

Les prescriptions écrites reprennent l'intitulé des différentes zones et leur lettre correspondante.

4.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

4.1.0 Remarques préalables

* Les zones constructibles sont dessinées au plan de destination sur une profondeur de 15 m. Localement et pour permettre des décrochements dans les alignements du côté arrière (jardins), la profondeur construite peut être portée à 18 m.

* Les dessertes privées, parkings de surface pour visiteurs, accès occasionnels pour véhicules de secours et camions de voirie seront étudiés de manière à ne pas augmenter inutilement les surfaces imperméables. Les revêtements en dalles de béton - gazon, ou autres surfaces perméables, seront encouragés. Ces prescriptions ne sont d'application que si ces surfaces ne sont pas implantées au-dessus de sous-sols construits.

  Lorsque la contenance des parkings de surface dépasse cinq véhicules, des plantations sont réalisées aux abords de ceux-ci, afin de les dissimuler.

* Les parkings souterrains sont autorisés sous toute la surface des îlots, moyennant les restrictions suivantes :

  - être à une profondeur suffisante pour que leur toiture ne soit pas perceptible par rapport au niveau du sol extérieur, après aménagement ;

  - être recouvert d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre les plantations selon les principes directeurs suivants :

    * 0,30 m de terre au minimum sur 70 % de la surface ;
    * 0,50 m de terre au minimum sur 20 % de la surface ;

    les épaisseurs ci-dessus doivent permettre l'intégration de végétation arbustive ;

    * 0,80 m de terre minimum sur 10 % de la surface, afin de permettre la plantation d'arbres, dans ces zones.

Les épaisseurs indiquées sont calculées couche draînante non comprise.

* Les zones non construites situées dans les zones constructibles sont traitées en parc privé. La plantation d'essences indigènes y est systématiquement préférée aux essences exotiques.

  A l'arrière des immeubles de logement et sur une profondeur d'environ quinze mètres, l'appropriation d'une surface extérieure privative est encouragée par les plantations, la disposition des lieux et éventuellement les niveaux de terrain remanié : de petites levées de terre peuvent préserver l'intimité de ces jardins, par rapport au reste de la zone d'espaces verts.

  Les mêmes mesures peuvent être prises latéralement, mais sur une distance d'environ dix mètres.

4.1.1 Habitation (A)

Ces zones zont affectées au logement. Des fonctions complémentaires d'équipement d'intérêt collectif y sont autorisées pour autant qu'elles ne causent pas de troubles de voisinage.

En zone d'habitation, des surfaces consacrées aux bureaux de professions libérales sont tolérées, à concurrence de 150 m2 brut par circulation verticale au maximum. Il n'est pas toléré plus de deux entités de 150 m2, implantées de manière contigüe.

4.1.2 Service et habitation (B)

Ces zones sont affectées principalement aux services : commerces de détail, cafés, restaurants, services au public (lucratifs ou non), à l'exception de commerces de grande surface et distribution de carburant.

Les affectations décrites ci-dessus ne peuvent toutefois occuper que le rez et éventuellement le premier étage à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs. Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

Les zones de service peuvent être affectées au logement.

La fonction secondaire réservée aux étages supérieurs est le logement.

4.1.3 Equipement d'intérêt collectif (C)

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif (écoles, ...).

* La zone **C1**, située le long de l'avenue de la Charmille, est destinée à recevoir une salle de gymnastique, annexée à l'école communale.

* La zone **C2** est destinée à protéger l'école existante le long de l'avenue Marcel Thiry et à lui permettre une extension éventuelle.

4.1.4 Equipement d'intérêt collectif et habitation (D)

Ces zones sont affectées principalement aux équipements d'intérêt collectif.

Les affectations décrites ci-dessus ne peuvent toutefois occuper que le rez et éventuellement le premier étage, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs. Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.

La fonction secondaire réservée aux étages supérieurs est le logement.

* La zone **D1**, située le long de l'avenue Marcel Thiry, est destinée (pour autant que les pouvoirs publics le souhaitent) à recevoir un centre de la petite enfance d'une surface plancher d'environ 2.700 m2.
Cette affectation peut, exceptionellement, se développer sur trois niveaux.
La profondeur constructible est exceptionnellement de 30 m à cet endroit et pour cette affectation.

  Au cas où ce projet ne se réaliserait pas, l'affectation de la zone est le logement et la profondeur constructible de 15 m.

* La zone **D2** est destinée, pour autant que les pouvoirs publics le souhaitent, à recevoir des affectations de services au public : antenne administrative ou postale, commissariat de quartier, dispensaire, etc.
Au cas où cette affectation ne se réaliserait pas, l'affectation de la zone est le logement.

4.1.5. Entreprise quaternaire (E)

Ces zones sont affectées à des entreprises dont l'objet est la production, la transformation ou le stockage d'informations.

4.1.6 Service et entreprise quaternaire (F)

Ces zones sont affectées principalement aux services : commerces de détail, cafés, restaurants, services au public (lucratifs ou non), à l'exception de commerces de grande surface et de distribution de carburant.

Les affectations décrites ci-dessus ne peuvent toutefois occuper que le rez et éventuellement le premier étage à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages supérieurs. Ces accès doivent être maintenus praticables en permanence.
La fonction secondaire réservée aux étages supérieurs est l'entreprise quaternaire.

4.2 ZONES NON AEDIFICANDI

4.2.0 Remarques préalables

Les zones non aedificandi comprennent des zones d'espaces verts, de plaines de jeux et de voirie. Toutes sont étudiées avec soin, réalisées à l'aide de matériaux résistants et dans le souci d'une mise en oeuvre durable.

Le mobilier urbain prévu contribuera à créer l'image d'un espace public de qualité : homogénéité et durabilité des matériaux pour les bancs, poubelles, etc., luminance suffisante pour l'éclairage mais sans éblouissement, design simple et esthétique ...

Les aménagements prévus doivent contribuer à la sécurité physique et psychologique des piétons.

Les zones non aedificandi comprendront des oeuvres d'art (statues, sculptures, fontaines ...) pour un budget correspondant à 1% minimum du coût de leur aménagement.

4.2.1 Espaces verts publics (G)

Ces zones sont affectées aux espaces plantés et publics. Elles sont destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle récréatif, social et culturel à destination des personnes habitant le quartier et les quartiers limitrophes: promenade, jeux et sports, observation du milieu naturel, etc.

A cet égard, il est rappelé (voir & 4.1.0) que, à l'arrière des immeubles de logements et sur une profondeur d'environ quinze mètres, l'appropriation d'une surface extérieure privative est encouragée, même si celle-ci est située en zones d'espacs verts publics.
Pour la même raison, une zone de profondeur comparable (+/- 15m) peut être réservée à l'usage privé des riverains au Nord-Est du Clos des Peupliers.

Ces zones seront munies, comme l'ensemble des zones non aedificandi, d'un système d'éclairage extérieur qui assurera, le soir, la sécurité et l'animation des lieux.

Les espaces verts publics sont aménagés dans l'esprit d'une composition naturelle intégrant des arbres à haute tige et des arbustes d'essences indigènes.

Les espaces non plantés (pelouses, terrains de jeux ou de sports) y sont intégrés dans des massifs végétaux.

L'aménagement de ces terrains fera l'objet d'une concertation avec les riverains et les associations locales concernées.

4.2.2. Squares (H)

Les squares situés au centre des places à circulation lente (voir L, ci-après) comportent des arbres d'alignement d'essences indigènes. Ils sont conçus dans l'esprit de parcs urbains et intègrent des aires de jeux et de repos (bancs,...).

Les surfaces non plantées ni engazonnées peuvent y représenter jusqu'à 50 % de la superficie totale de la zone, sans toutefois être recouvertes de matériaux imperméables.

4.2.3 Espaces verts privés (I)

Les espaces verts privés sont traités de manière à conserver un aspect végétal. Des plantations abondantes y sont réalisées partout, exceptions faites des accès, des espaces réservés aux pompiers et, éventuellement, de quelques parkings visiteurs.
Les zones I1, I2 et I3 peuvent être partiellement ou totalement couvertes, pour autant que les éléments de toiture laissent abondamment pénétrer la lumière.

4.2.4 Plaines de jeux (J)

Ces zones sont affectées aux activités de jeux pour enfants et de sports extérieurs (terrains de football, ...) ainsi qu'aux infrastructures non bâties accessoires de ces activités (cages à grimper, balançoires, ...).

4.2.5 Voirie (K)

Les zones de voirie sont affectées aux circulations de toutes natures ainsi qu'à leurs compléments usuels.

La conception et l'aménagement des zones de voirie accordent la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés, ...). Ils veillent à la continuité, l'agrément et la sécurité de ces circulations.

Ils sont conformes à l'arrêté royal du 21 octobre 1985, édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonne.

Dans les zones de voirie, il est tenu compte des remarques générales ou particulières suivantes :

4.2.5.1 *Entrées et sorties des parkings souterrains*

Les accès aux parkings souterrains sont réalisés par l'intermédiaire d'une rampe perpendiculaire à la voirie. Les dispositions sont prises pour que la largeur de cette rampe à front de voirie soit réduite au minimum, eu égard à la capacité du parking desservi, et à son intégration au tissu urbain.

4.2.5.2 *Passages protégés pour piétons*

Les passages protégés pour piétons en zone de voirie sont différenciés des voiries elles-mêmes (couleur, texture, aspect général) et ceci dans le but d'accroître la sécurité des piétons.

4.2.6 Places à circulation lente (L)

Les différentes places de ce type ont pour objectif de dissuader la circulation de transit et d'accroître la sécurité des piétons en y réduisant la vitesse des véhicules.

L'entrée à ces "places" est marquée par un léger rehaussement et par une modification de la texture du revêtement.

La réglementation fixant les conditions d'aménagement des zones dans lesquelles la vitesse est limitée à 30 km/heure est d'application (A.R. du 17 septembre 1988) ainsi que l'A.R. du 20 octobre 1985 dont il est question ci-dessus.

5. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AUX VOLUMES ET AUX CARACTERISTIQUES DE CONSTRUCTION

5.1 IMPLANTATION

Les prescriptions relatives à cette partie du Plan Particulier d'Aménagement sont celles d'un urbanisme de continuité. Les immeubles sont majoritairement implantés le long de la voirie. Ils forment, vis-à-vis de celle-ci, l'espace "avant" de la composition urbaine.
L'espace "arrière" est orienté vers des espaces intérieurs traités en parcs et en jardins privés.

Le plan détermine l'implantation de certains bâtiments, le long des fronts de bâtisse obligatoires. Ceux-ci structurent l'espace public des voiries. Les angles de certaines d'entre elles sont ponctués par des zones de front de bâtisse. Le front de bâtisse doit alors se trouver à l'intérieur du périmètre défini par la zone. Ces angles peuvent, en outre, être accentués par certains éléments : volumétrie, encorbellements, ...

5.2 VOLUMES ET CARACTERISTIQUES

Les gabarits maximum sont indiqués au plan (voir également point 2.7 - gabarits).

Le niveau en toiture (T) est intégré dans une toiture à versants dont l'inclinaison peut varier entre 30° et 70° sur l'horizontale. Les lucarnes, chassis obliques, verrières et terrasses sont autorisés pour le bon aménagement des locaux intégrés à ce dernier niveau, pour autant que ces éléments ne dépassent pas les deux tiers de la longueur de corniche et qu'ils soient fractionnés.

Les toitures peuvent être à deux ou quatre pans avec une ligne de faîte, ou à pans obliques surmontés d'une toiture plate. Les pans obliques doivent cependant être majoritairement présents sur au moins une hauteur de deux mètres.

Des petits éléments à toits plats peuvent exceptionnellement être autorisés.

Les lignes de faîte sont harmonisées les unes par rapport aux autres.

L'extrémité supérieure de la partie verticale des façades principales est ponctuée d'un élément en saillie (corniche ou autre) qui constitue une ligne de repère dans les espaces publics.

Les locaux techniques (machineries d'ascenseur, accès aux toitures, ...) dont la présence au-dessus de dernier niveau habitable est tolérée, sont intégrés dans des éléments de toiture à pans obliques.

Leur hauteur, par rapport au toit du dernier niveau habitable, est de trois mètres maximum. Seules les cheminées peuvent dépasser de ces locaux techniques.

Dans les zones d'entreprise quaternaire où la hauteur des équipements techniques peut être supérieure à une hauteur normale d'étage, l'attention des auteurs de projet est attirée sur la nécessité d'intégrer ces équipements, par des dispositifs architecturaux adéquats, dans la volumétrie générale des bâtiments.

Leur hauteur est cependant limitée à 4,50 m et leur gabarit s'intègre à l'intérieur d'une oblique dressée fictivement à partir de l'extrémité supérieure de la partie verticale des façades principales selon un angle de 45° sur l'horizontale.

5.3 SURFACE PLANCHER MAXIMUM

Afin d'établir un équilibre des densités entre les différentes parties du plan, certains zones sont assorties d'une limite supérieure de surface plancher constructible.

Zone E1 + E2 + E3 :	29.500 m2 maximum d'entreprises quaternaires
Zone E4 + E5 + F1 + F2 :	24.000 m2 maximum d'entreprises quaternaires
	2.000 m2 maximum de services

6. ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

6.1 ASPECTS DES FACADES

Les façades visibles depuis la voie publique présenteront entre elles et par quartier une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité tout en préservant des différences significatives par immeuble.

Ces façades accentueront les rythmes verticaux aussi bien dans leur composition, par l'utilisation de redents ou de textures de matériaux, que dans les proportions des ouvertures.

Les éléments en saillie ou en creux sont autorisés pour autant que leur répétition ne constitue pas un rappel de lignes horizontales.

Les terrasses, loggias, encorbellements, etc. sont encouragés dans la mesure où ils participent à l'animation des façades. Ils peuvent déroger à la règle des décrochages limitée à un mètre, dont il est question au point 2.4 pour autant que le plan général de la façade reste, lui, conforme à cette règle.

Les façades latérales seront, là où elles sont visibles, recouvertes du même matériau que la façade principale.

Les façades arrière participent à la qualité des intérieurs d'îlot. Leur traitement et le choix des matériaux de revêtement feront l'objet d'un soin tout particulier.

Les pignons terminant une construction en mitoyenneté avec une zone constructible sont laissés aveugles, en attente d'une construction ultérieure.

6.2 MATERIAUX

Les matériaux à utiliser sont libres pour autant qu'ils répondent aux conditions d'homogénéité par quartier et de diversité par immeuble, mentionnées ci-dessus.

Les toitures inclinées sont revêtues de matériaux comme les tuiles, les ardoises, le zinc ou d'autres matériaux de même nature, qui les distinguent des matériaux utilisés en façades.

6.3 CLOTURES

Les alignements qui ne correspondent pas à des fronts de bâtisse obligatoire seront matérialisés par des haies vives ou des plantations d'alignement - les unes et les autres constituées de plantes indigènes, des murets ou tout autre dispositif qui renforce la structuration des espaces.

Les dispositifs de clôture mitoyenne dans les zones de jardins le long des immeubles seront constitués de manière homogène par îlot, selon le choix du premier constructeur.